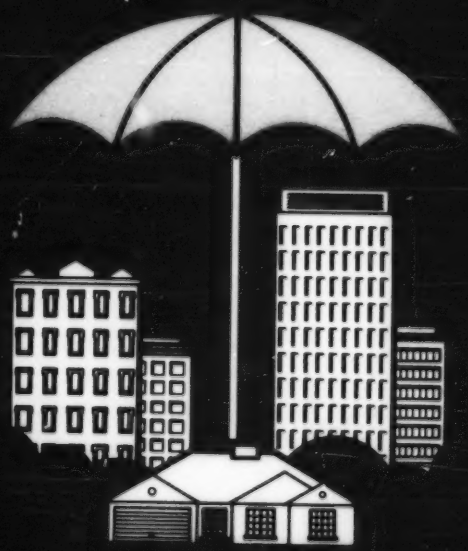
TROISIÈME RAPPORT ANNUEL

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

1990-1991



Si vous désirez obtenir un exemplaire du rapport annuel, veuillez écrire ou téléphoner au:

Secrétariat
Fonds d'indemnisation du courtage immobilier
255, rue Crémazie Est, 1er étage
Montréal (Québec)
H2M 1L5

Téléphone: (514) 873-3947
Télécopieur: (514) 873-3248

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 1990-1991

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le troisième rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, organisme créé en vertu de la Section III.2 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73).

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice terminé le 31 mars 1991.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

La ministre déléguée aux Finances,

Louise Robic

Québec, octobre 1991

L'honorable Louise Robic
Ministre déléguée aux Finances
Gouvernement du Québec

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le troisième rapport annuel des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Préparé conformément à l'article 9.32 de la Loi sur le courtage immobilier, ce rapport couvre l'exercice financier terminé le 31 mars 1991.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier poursuit ses activités en collaboration avec votre ministère et le Service du courtage immobilier du Québec, dans le cadre des objectifs qui lui ont été assignés.

Recevez, Madame la Ministre, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président,

François Pigeon

Montréal, octobre 1991

TABLE DES MATIÈRES

Rapport du conseil d'administration 7

Membres du conseil d'administration 13

États financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier 14

Rapport du vérificateur général 17

Rôle et attributions du Fonds 18

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le "Fonds"), constitué en juin 1986 mais dont les activités n'ont débuté que le 1er février 1989, est heureux de soumettre son troisième rapport annuel pour l'exercice terminé le 31 mars 1991.

Au cours de l'exercice, le conseil d'administration, dont la composition est demeurée inchangée durant cette période, a tenu cinq séances, soit deux à Montréal et une dans chacune des villes de Laval, Longueuil et Sainte-Adèle. La participation d'ensemble des sept membres correspond à un taux d'assiduité moyen de 80%.

ACTIVITÉS DU CONSEIL

En outre de veiller à la bonne marche du Fonds par une gestion professionnelle de ses activités, le conseil s'est appliqué à faire valoir sa raison d'être et à mettre son rôle en lumière, compte tenu de l'annonce du projet de révision de la *Loi sur le courtage immobilier.*

En effet, la ministre déléguée aux Finances et responsable du secteur des institutions financières a déposé, en juin 1990, un document de consultation sur le courtage immobilier tout en précisant que le but recherché était "d'assurer la protection du public et de fournir aux courtiers et agents immobiliers un cadre législatif et réglementaire moderne et adapté à leurs besoins."

Lors du dépôt de ce document, auquel ont collaboré plusieurs intervenants du milieu, dont le Fonds d'indemnisation, la ministre a formellement convié les intervenants à faire également "état de leurs considérations en commission parlementaire."

C'est donc à dire que cet enjeu a retenu l'attention du conseil en priorité et fait l'objet d'importantes délibérations. À la suite de la rencontre du soussigné avec la ministre responsable du Fonds, un mémoire a été rédigé en vue de sa présentation à la Commission du budget et de l'administration de l'Assemblée nationale.

Règlement

Dans l'intervalle, le conseil s'est penché sur l'opportunité de revoir notamment les dispositions du Règlement concernant le montant maximal d'indemnisation offert par le Fonds. Il convient ici de rappeler qu'en vertu du décret 1965-88 du 21 décembre 1988, le gouvernement avait par règlement fixé ce montant à 10 000 $, car le Fonds ne disposait alors d'aucun avoir.

Lors de sa réunion du 27 juillet 1990, le conseil a par ailleurs pris connaissance des

modalités de fonctionnement de fonds d'indemnisation analogues de certaines corporations professionnelles du Québec. Après délibération et considérant la refonte attendue de la Loi sur le courtage immobilier, le conseil a plutôt choisi de faire connaître ses vues sur la question par le biais du mémoire qui était alors en voie d'élaboration.

Mémoire à la commission parlementaire

Compte tenu de ce qui précède, il paraît à propos de faire état des huit recommandations qui ont été soumises aux membres de la commission parlementaire, le 26 septembre 1990:

1) que le Fonds demeure une corporation distincte de l'organisme d'autoréglementation qui pourrait être créé;

2) que le conseil d'administration du Fonds soit composé de personnes du courtage immobilier, du public et du gouvernement, toutes nommées par le gouvernement;

3) que le conseil d'administration du Fonds soit maintenu à sept (7) personnes, dont trois (3) pour un mandat de deux (2) ans et quatre (4) pour un mandat de trois (3) ans;

4) que le Fonds puisse conclure avec l'organisme d'autoréglementation des ententes administratives visant à faciliter la perception des cotisations;

5) que le gouvernement puisse par règlement déterminer parmi les personnes qui sollicitent un permis ou leur renouvellement lesquelles doivent payer une cotisation;

6) que la Loi stipule qu'avant l'adoption par l'organisme d'autoréglementation d'un règlement portant sur les dépôts à être détenus en fidéicommis, sur la comptabilité desdits dépôts, reçus, registres et comptes relatifs aux opérations en fidéicommis, l'organisme d'autoréglementation soit requis de soumettre au préalable ce projet de règlement au Fonds pour avis;

7) que le *statu quo* soit maintenu quant à l'objet des réclamations qui peuvent être adressées au Fonds;

8) que le Fonds, suite à une réclamation, soit habilité à exiger de l'organisme d'autoréglementation qu'il effectue une enquête sur les faits reliés à cette réclamation et lui transmette copie du rapport.

Dans la foulée de ces recommandations, le Fonds a également recommandé que le montant de **l'indemnité maximale payable à un réclamant soit porté de 10 000 $ à 15 000 $.** Il a en outre suggéré que ce montant soit indexé annuellement, à une date déterminée, en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Demandes d'indemnité

Durant l'exercice, le secrétaire du Fonds a accusé réception et procédé à l'examen de six demandes officielles d'indemnité qui seront traitées et jugées lorsque les réclamants auront soumis toutes les preuves et documents requis selon les dispositions prévues. Ces réclamations portent sur de possibles détournements de fonds par un même courtier au cours de la période pendant laquelle il détenait un permis. Compte tenu des éléments au dossier et de l'ampleur du montant, une provision a été inscrite aux états financiers de l'exercice terminé le 31 mars 1991. Depuis le début de ses activités, le Fonds n'a pas eu à accorder d'indemnité.

Divers

Au cours de l'exercice, le conseil a abordé divers autres sujets. Il a d'abord pris connaissance du rapport administratif du Vérificateur général du Québec relativement aux états financiers de l'exercice terminé le 31 mars 1990. Ce rapport préconisait notamment la mise en place d'un système comptable en vue d'exercer un meilleur contrôle sur les opérations. Cette recommandation a pu être mise en application dès le 1er avril 1990. Les autres points soulevés dans ce rapport ont fait l'objet d'étude par le secrétariat et le Fonds a apporté les redressements qui s'imposaient.

Le conseil a aussi été sensibilisé à un projet de plaquette intitulée *Vocabulaire du courtage immobilier*, qui est en voie d'élaboration par l'Office de la langue française en collaboration avec l'Association de l'immeuble du Québec. Estimant ce lexique français/anglais utile et important, le conseil a demandé que le président prenne contact avec l'O.L.F. afin de lui communiquer nos observations sur les données qu'il contient déjà.

Enfin, le conseil a été informé que son président avait été élu à la présidence de l'Association de l'immeuble du Québec. Les avis juridiques obtenus à cet égard ont indiqué qu'il ne s'agissait pas là d'une situation de conflit d'intérêts et que le président du Fonds pouvait demeurer en poste d'ici à ce que la nouvelle Loi sur le courtage immobilier soit entrée en vigueur.

RÉSULTATS FINANCIERS

Les états financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice terminé le 31 mars 1991 révèlent un excédent des revenus sur les dépenses de 465 216 $ comparativement à 414 884 $ en 1990. De ce fait, l'excédent du Fonds a presque doublé, passant à 933 970 $ au regard de 468 754 $ un an plus tôt.

Revenus

Les revenus ont totalisé 503 708 $ au regard de 444 136 $ en 1990. Cette croissance de 13,4% traduit le nivellement virtuel des cotisations d'une part et l'accroissement marqué des revenus de placements d'autre part.

Pour ce qui est des cotisations, rappelons que le ralentissement très sensible de l'activité immobilière a occasionné une forte diminution du nombre des détenteurs de permis d'agents et de courtiers immobiliers. Selon les registres du Service du courtage immobilier du Québec, organisme relevant du ministre des Finances, il y avait au 31 mars 1991 un total de 1637 détenteurs de permis de courtier (1990, 1447) et 10 527 détenteurs de permis d'agent (1990, 13 634). Dans l'ensemble, le nombre total des détenteurs de permis actifs, qui s'établissait à 15 081 au terme de l'exercice 1990, ne se situait plus qu'à 12 164 au 31 mars 1991, soit une baisse de près de 20%.

Au cours de l'exercice, il y a eu 4273 abandons de permis, soit 3985 par des agents et 288 par des courtiers. En 1989-1990, ce nombre avait été de 4375. Compte tenu du nombre de nouveaux permis délivrés, des permis abandonnés et renouvelés et considérant aussi les taux de cotisation d'une durée et d'un montant variables selon qu'il s'agit d'un courtier ou d'un agent, le total des cotisations s'est néanmoins établi à 426 290 $ au regard de 420 030 $ l'année précédente.

Quant aux revenus de placements, tous à court terme, ils ont connu une hausse de 221%, atteignant 77 418 $ par rapport à 24 106 $ un an plus tôt.

Dépenses

Quant aux dépenses, elles sont passées de 29 252 $ en 1990 à 38 492 $ en 1991, soit une progression de 31,6%. Cette situation est largement attribuable au montant de 20 000 $ imputé au poste *Réclamations*. Par contre, les sommes affectées à la publicité en 1991 ont été inférieures de 14 611 $ à celles de l'année antérieure, le programme de conception, impression et diffusion de la documentation visant à faire connaître notre rôle et nos services ayant été réalisé.

Certains s'étonneront peut-être du fait que les dépenses du Fonds soient si peu élevées

en proportion des revenus. Il faut se rappeler que pour faciliter la mise sur pied du Fonds en 1989, le Service du courtage immobilier du Québec lui a offert gratuitement le service de secrétariat.

Bilan

Le bilan au 31 mars 1991 fait état d'un actif de 955 340 $, entièrement constitué de liquidités à court terme, comparativement à 469 644 $ un an auparavant. Le passif, quant à lui, indique une provision pour réclamations à payer de 20 000 $, laquelle correspond au montant effectivement inscrit à l'état des *Revenus, dépenses et excédent*. Les conventions comptables décrites à la note 2 des états financiers précisent la raison d'être de la constitution d'une telle provision.

Par ailleurs, la note 3 fait état des dispositions à l'égard de l'affectation de l'excédent. Ainsi, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds peuvent, avec l'autorisation de la ministre, servir à des fins de recherche, de formation et d'information dans le domaine du courtage immobilier ou dans des activités connexes. L'excédent disponible à ces fins à la clôture de l'exercice s'établissait à 102 022 $ comparativement à 24 604 $ l'année précédente et aucune somme n'a été dépensée aux fins ci-devant énumérées pendant le présent exercice.

CONCLUSIONS

L'exercice 1990-1991 aura marqué une étape déterminante de la jeune histoire du Fonds. D'une part, son avoir a progressé de façon notable en dépit de la récession qui a durement touché l'activité immobilière au Québec. D'autre part, le rôle futur du Fonds s'est dessiné de façon plus définie à la suite du projet de réforme des structures de l'immobilier, qui vise un fonctionnement efficace du marché, une amélioration de la qualité des services professionnels et une protection adéquate du public.

Au nom des membres du conseil d'administration et au mien, je désire exprimer ma satisfaction à l'équipe du secrétariat du Fonds qui a assuré le bon fonctionnement du service tout au long de l'exercice écoulé.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Le président,

François Pigeon
Montréal, septembre 1991

CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Pigeon, F.R.I., président Vice-président, services immobiliers Trust Prêt et Revenu Québec (Québec)	Nommé après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec
Huguette St-Hilaire, F.R.I., C.M.R., C.R.A. Vice-présidente Directrice de succursale La Capitale, Maître Courtier Inc. Boucherville (Québec)	Nommée après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec
Denis Allard, C.A., trésorier Associé, Petrie Raymond Comptables agréés Ville Mont-Royal (Québec)	Nommé après consultation de l'Ordre des comptables agréés du Québec
Francine Vézina-Caron Agente immobilière Directrice de succursale Société Canada Trust (Le Permanent) Sherbrooke (Québec)	Nommée sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec
Rita Tenenbaum, B.A. Agente associée, RE/MAX (N.D.G.) INC. Hampstead (Québec)	Nommée après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec
Robert Lalande, Avocat Secrétaire et conseiller juridique Société québécoise d'assainissement des eaux Montréal (Québec)	Nommé sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec
Gilles Harvey, Notaire Adjoint exécutif au sous-ministre associé à la Direction générale de l'enregistrement du ministère de la Justice du Québec Québec (Québec)	Nommé sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec

SECRÉTAIRE

Damien St-Laurent, Adm. A. Directeur du bureau de Montréal Service du courtage immobilier du Québec Montréal (Québec)	Nommé par le conseil d'administration

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER
BILAN
AU 31 MARS 1991

	1991	1990
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	**4 965 $**	5 836 $
Dû par le gouvernement du Québec	**36 450**	40 890
Placements temporaires et intérêts courus - au coût	**913 925**	422 918
	955 340 $	469 644 $
PASSIF		
Cotisations à remettre	**1 370 $**	890 $
Provision pour réclamations à payer	**20 000**	---
EXCÉDENT (note 3)	**933 970**	468 754
	955 340 $	469 644 $

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Denis Allard, C.A.

Damien St-Laurent, Adm. A.

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER
REVENUS ET DÉPENSES ET EXCÉDENT
DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1991

	1991	1990
REVENUS		
Cotisations	426 290 $	420 030 $
Intérêts sur placements temporaires	77 418	24 106
	503 708 $	444 136 $
DÉPENSES		
Réclamations	20 000 $	--- $
Allocations de présence du conseil d'administration	4 850	4 850
Frais de déplacement et de séjour	8 576	6 186
Congrès	1 934	---
Honoraires professionnels	449	600
Publicité	2 597	17 208
Frais bancaires	86	408
	38 492	29 252
EXCÉDENT DES REVENUS SUR LES DÉPENSES	465 216	414 884
EXCÉDENT AU DÉBUT	468 754	53 870
EXCÉDENT À LA FIN	933 970 $	468 754 $

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER
NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 1991

1. CONSTITUTION ET OBJET

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, corporation constituée en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73 et modifications), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à sa loi constitutive.

Ce Fonds se finance par les cotisations prélevées lors de la délivrance ou le renouvellement des permis de courtier ou d'agent d'immeubles.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers du Fonds ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Provision pour réclamations à payer

Une provision est inscrite pour couvrir toutes réclamations déposées contre des courtiers, des constructeurs inscrits ou des agents d'immeubles lorsque celles-ci sont jugées fondées par le Fonds.

3. EXCÉDENT

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins de recherche, de formation et d'information dans le domaine du courtage immobilier ou dans les activités connexes. L'excédent au 31 mars 1991, comprend des intérêts non utilisés de 102 022 $.

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 mars 1991 ainsi que l'état des revenus et dépenses et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière du Fonds au 31 mars 1991, ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur le vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Pour le vérificateur général du Québec,

Guy Breton, f.c.a.
Vérificateur général adjoint

Québec, le 10 mai 1991

RÔLE ET ATTRIBUTIONS DU FONDS

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le "Fonds") est en vigueur depuis le 1er février 1989. Depuis lors, tous les titulaires d'un permis de courtier ou d'agent immobilier ou d'un certificat de constructeur inscrit bénéficient d'une nouvelle garantie financière contre la responsabilité qu'ils peuvent encourir dans certaines circonstances: fraude, opération malhonnête ou détournement de fonds devant être déposés dans un compte en fiducie.

Les revenus du Fonds proviennent principalement des cotisations imposées aux courtiers et agents lors de la délivrance ou du renouvellement des permis.

Le rôle du Fonds est d'administrer les sommes perçues et d'en assurer le placement. Il statue sur l'admissibilité au paiement des réclamations qui lui sont adressées et peut également, avec l'approbation du ministre responsable de la loi sur le courtage immobilier, financer, à même les intérêts que produit le Fonds, divers projets de formation et d'information relatifs au courtage immobilier.

GARANTIE

Le Fonds est habilité à payer un montant maximal de 10 000 $ pour chaque transaction immobilière faisant l'objet d'une réclamation à la suite:

- d'un détournement de fonds devant être déposés dans un compte en fiducie, conformément à la *Loi sur le courtage immobilier;*
- d'une fraude; ou
- d'une opération malhonnête dont serait tenu responsable un courtier ou agent immobilier dans le cadre d'une transaction immobilière.

Cependant, le Fonds ne peut considérer une réclamation mettant en cause la responsabilité professionnelle que peut avoir à endosser un courtier ou agent immobilier pour une omission, faute ou erreur commise dans l'exercice de ses fonctions.

MODALITÉS DE RÉCLAMATION

Toute réclamation doit être faite par écrit et transmise au secrétaire du Fonds. En outre, elle doit:

- exposer les faits entourant chacune des transactions immobilières qui en fait l'objet;

- identifier le courtier ou l'agent concerné;
- indiquer le montant réclamé;
- être accompagnée des preuves pertinentes; et
- être appuyée par le serment de la personne qui l'adresse.

S'il s'agit d'une réclamation faite à la suite d'une fraude ou d'une opération malhonnête, il faut aussi y joindre:

- le jugement final du tribunal qui établit la responsabilité du courtier ou de l'agent et déterminer la valeur du dommage subi;
- la déclaration du réclamant attestant que celui-ci n'est pas en mesure de faire exécuter le jugement par le courtier ou l'agent immobilier ni par l'assureur qui garantit leur responsabilité professionnelle.

Toute réclamation doit être reçue au Fonds dans les douze (12) mois de la date du jugement final dans le cas d'une fraude ou de la date à laquelle le réclamant a pris connaissance du détournement de fonds.